

さいたま SAITAMA

古くは米作地帯として発達し、江戸時代には中山道の宿場町として栄えた“さいたま市”。現在は、東北・上越新幹線をはじめとする多くの鉄道網と、新大宮バイパスや東京外環自動車道などの道路網の整備により、東日本の交通の要衝として重要な役割を果たしている。2001年5月に旧浦和・旧大宮・旧与野の3市が合併して誕生したばかりの同市だが、今年4月には、全国13番目の政令指定都市へと移行。従来の業務核都市としての位置付けと相まって、ますます多くの役割が期待されている。今号では、これからの可能性を秘めた街・さいたまを検証する。

第一章 業務集積傾向

未知数の都市・さいたまの業務集積傾向

第二章 オフィス市場

データから見るさいたまオフィス市場の変化と現状

第三章 開発・再開発計画

新都市・さいたまの新しい歴史を拓くプロジェクト群



ANALYSIS OF BUSINESS DISTRICTS



【取材協力・写真提供】さいたま市 都市局、大宮鐘塚A地区市街地再開発組合、武蔵浦和駅第8-1街区市街地再開発組合、都市基盤整備公団 埼玉地域支社、株式会社データサービスシステム（順不同）
 【参考文献・資料】「平成13年事業所・企業統計調査結果報告」（総務省統計局）、「さいたま市産業実態調査 調査結果報告書」（さいたま市）、「第1回さいたま市統計書 平成13年版」（さいたま市）、「不動産白書」（株式会社データサービスシステム）、「OFFICE MARKET REPORT」（生駒シービー・リチャードエリス株式会社）（順不同）

ビジネス街徹底分析・さいたま 第一章 業務集積傾向

未知数の都市・さいたまの業務集積傾向

「これといった特徴のないことが特徴」と言われる埼玉県。その県都・さいたま市もまた、特徴らしい特徴が見られない都市である。しかし、今年4月には全国13番目の政令指定都市となり、県内初の100万人都市として、急ピッチで都市づくりが進められている。本章では、「事業所・企業統計調査」および2002年8月～12月に実施された「さいたま市産業実態調査」の調査結果をもとに、未知数の都市・さいたまの業務集積傾向を探る。



業種別事業所割合

2001年のさいたま市の事業所数は36,432所(公務を除く)で、5年前の1996年と比較して約5.3%(約2,000所)減少している。また、従業者数は約375,000人で、こちらも約4.7%(約18,000人)の減少となっている。

下のグラフ(全事業所 業種別比較)は、さいたま市と、東京都区部および14大都市の業種構成を比較したものである。まず、さいたま市の業種構成を見てみると、「卸売・小売業、飲食店」の割合が最も多く41.68%、次いで「サービス業」が30.28%となって

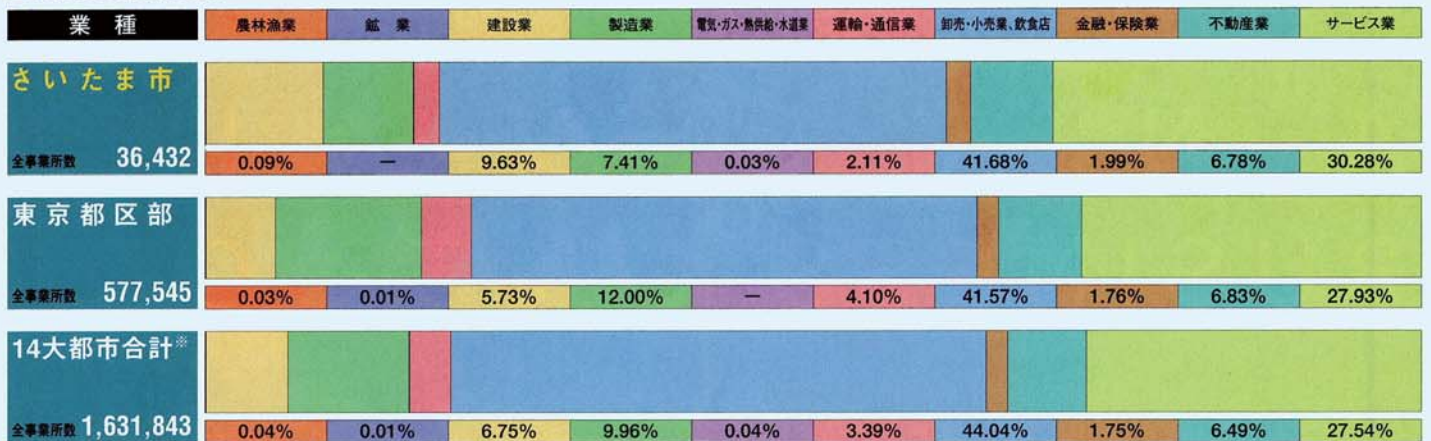
おり、この2業種だけで全体の約3分の2を占めている。

ここで、「卸売・小売業、飲食店」の内訳についてももう少し触れておくと、約半分は小売業が占め、残りの3割が飲食店、2割が卸売業となっている。その中でも、「飲食料品小売業」「その他の小売業」「一般飲食店」の割合が多い。

また、東京都区部や14大都市合計と比較すると、さいたま市は「製造業」「運輸・通信業」の割合が少なく、逆に「建設業」「サービス業」の割合が多くなっている。

「サービス業」については、このページの一番下のグラフ(サービス業 業務内容比較)を見てほしい。提供するサービスの性質別に、サービス業を6つに分け、東京都区部のそれと比較してみた。さいたま市のサービス業の事業所数は、多い順に「生活関連」「知識関連」「医療・衛生・福祉関連」となっているのに対し、東京都区部では、「知識関連」「生活関連」「事業所関連」の順である。さいたま市では、日常生活に密着したサービス業が多くを占めていると言えるだろう。

全事業所 業種別比較



※14大都市…札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、東京都区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市を指す。

サービス業 業務内容比較



◆業種分類◆生活関連●洗濯・理容・浴場業●駐車場業●その他の生活関連サービス業●旅館・その他の宿泊所●自動車整備業●機械・家具等修理業●各種物品賃貸業●音楽・映像記録物賃貸業●その他の物品賃貸業 知識関連●放送業●専門サービス業●教育●学術研究機関●学術・文化団体 医療・衛生・福祉関連●廃棄物処理業●医療業●保健衛生●社会保険・社会福祉 事業所関連●産業用機械器具賃貸業●事務用機械器具賃貸業●情報サービス●調査業●広告業●その他の事業サービス業 趣味・娯楽関連●娯楽業●自動車賃貸業●スポーツ・娯楽用品賃貸業●映画・ビデオ制作業 その他●協同組合●宗教●経済団体●労働団体●政治団体●他に分類されない非営利的団体●その他のサービス業

区別業種割合

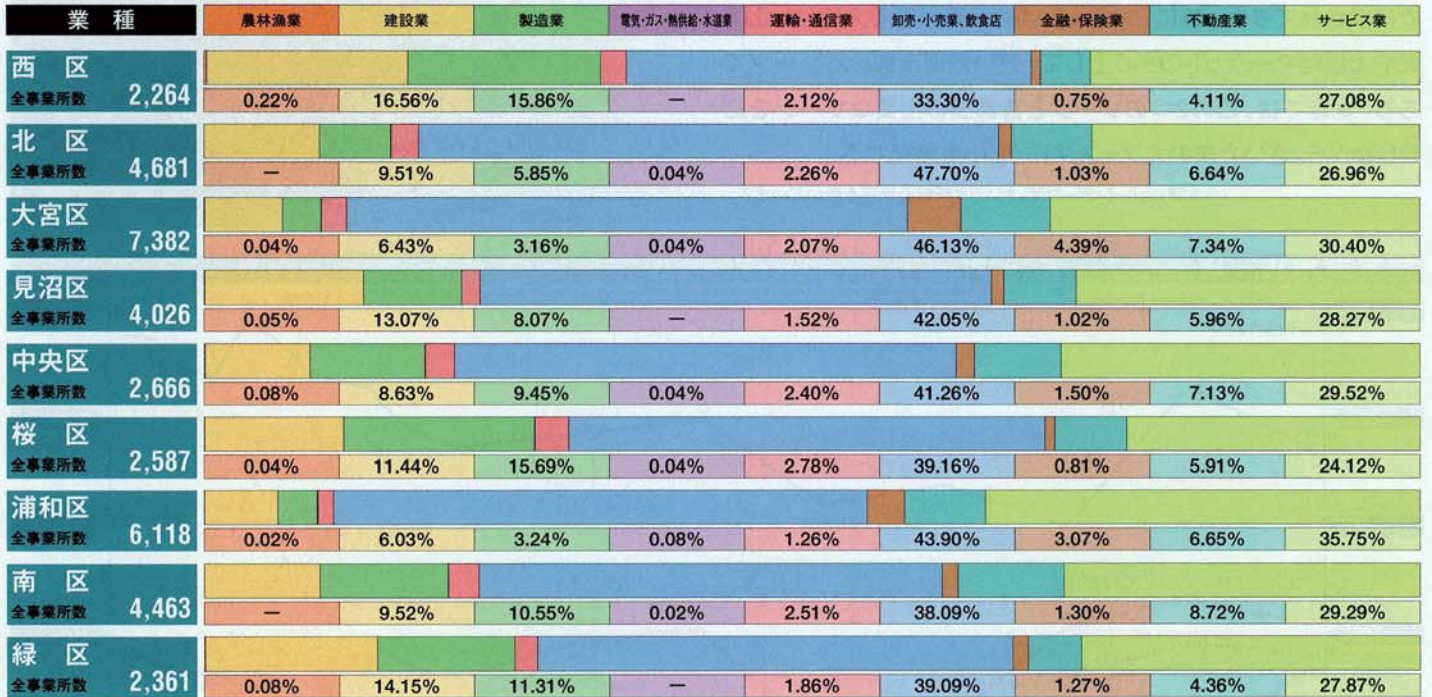
下のグラフは、1998年の事業所・企業統計調査をもとに、さいたま市内9区別の業種割合を表したものである(2001年の区別データが未公表のため、1998年のデータを使用した)。

市内の全事業所のうち、大宮区には約20%、浦和区には約17%が集積している。

そのためか、両区では「卸売・小売業、飲食店」が40%台、「サービス業」が30%台と、前出の2001年のさいたま市業種割合とほぼ似たような傾向を示している。

これに対し、西区、桜区、緑区では、「卸売・小売業、飲食店」、「サービス業」の割合がやや少なく、代わりに「建設業」「製造業」

の割合が10%を超えるという特徴が見られる。北区は、「卸売・小売業、飲食店」の割合が9区の中で最も高いが、他の業種は前出のさいたま市全体の業種割合と似た傾向を示している。見沼区では「建設業」がやや高め、中央区、南区では、「製造業」がやや高めとなっている。



(N=36,548)

区別・業種別に見た本所・支所割合

最後に、「さいたま市産業実態調査」の回答企業分析をもとにした、区別、業種別の本所・支所割合について触れてみたい。

まず、さいたま市全体では、単独事業所が63.1%と6割を超え、支社・支店が30.2%、本社・本店が6.6%となっている。区別の特徴としては、①西区、見沼区、緑区の単独事業所割合が70%を超えていること、②大宮区の支社・支店割合が40%を超えていることが挙げられる。建設業や製造業は、小規模の単独事業所形態を取るケースが多い。そのため、これらの業種割合が比較的多い①の3区には、このような特徴が強く現れたと考えられる。また、②については、企業が北関東の拠点として、交通の要衝である大宮に事務所を構えるケースが多いことが、要因として考えられる。

業種別では、電気・ガス・熱供給・水道業、金融・保険業、通信業で、支社・支店の割合がかなり多い。逆に、農林漁業、不動産業、サービス業〈対個人中心〉、飲食店、建設業では、単独事業所の割合が70%を超えている。

区別	全体	単独事業所	本社・本店	支社・支店	不明
合計	22,986事業所	63.1%	6.6%	30.2%	0.1%
西区	1,067事業所	75.0%	6.5%	18.5%	0.1%
北区	2,885事業所	58.9%	6.9%	34.1%	0.1%
大宮区	4,667事業所	49.6%	6.0%	44.4%	0.0%
見沼区	2,809事業所	70.9%	5.3%	23.8%	0.0%
中央区	1,484事業所	66.4%	6.3%	27.1%	0.1%
桜区	1,499事業所	64.4%	7.3%	28.3%	0.0%
浦和区	3,758事業所	67.8%	7.3%	24.8%	0.1%
南区	3,037事業所	63.6%	7.7%	28.5%	0.1%
緑区	1,780事業所	71.0%	6.0%	22.8%	0.3%

業種別	全体	単独事業所	本社・本店	支社・支店	不明
合計	22,986事業所	63.1%	6.6%	30.2%	0.1%
農林漁業	72事業所	93.1%	0.0%	6.9%	0.0%
鉱業	1事業所	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
建設業	2,473事業所	70.8%	6.6%	22.4%	0.2%
製造業〈素材型〉	377事業所	44.8%	10.1%	45.1%	0.0%
製造業〈加工組立型〉	1,191事業所	59.3%	9.5%	31.2%	0.1%
製造業〈消費関連その他型〉	1,031事業所	61.3%	8.5%	30.2%	0.0%
電気・ガス・熱供給・水道業	19事業所	0.0%	5.3%	94.7%	0.0%
運輸業	389事業所	39.8%	17.5%	42.4%	0.3%
通信業	83事業所	25.3%	12.0%	61.4%	1.2%
卸売業	1,557事業所	44.4%	8.5%	46.9%	0.1%
小売業	4,921事業所	57.5%	6.0%	36.5%	0.1%
飲食店	2,257事業所	71.5%	4.1%	24.5%	0.0%
金融・保険業	381事業所	10.0%	3.7%	86.1%	0.3%
不動産業	1,090事業所	81.8%	4.6%	13.5%	0.1%
サービス業〈対個人中心〉	4,826事業所	72.5%	5.1%	22.3%	0.1%
サービス業〈対事業所中心〉	2,305事業所	62.0%	8.9%	29.1%	0.0%
その他	9事業所	55.6%	22.2%	11.1%	11.1%

ビジネス街徹底分析・さいたま 第二章

オフィス市場

データから見る さいたまオフィス市場の変化と現状

さいたまのオフィス市場は、大宮と浦和の2つの代表的なゾーンで構成されてきた。特に、東北・上越新幹線が通る大宮は、北関東や上信越マーケットの拠点として、強い需要を集めるゾーンである。本章では、この2つのゾーンと首都圏の主要なゾーンを比較しながら、さいたまのオフィスマーケットを検証する。

※本章のゾーンデータは、さいたま新都心地区を除いています。



空室率推移



大宮ゾーン(以降「大宮」)では、バブル崩壊後の1993年、8,000坪強の新規供給により8.4%の空室率を記録した。しかし、翌年には大きく需要を集め、空室率は4.4%まで回復。96~97年には、全国でも稀なケースとなる1%以下の空室率となった。98年になると、全国的な不況の長期化により、大宮でも事務所の撤退や統廃合移転が徐々に増え、空室率は上昇傾向を見せ始める。99年には、賃料水準の高い大宮から東京への撤退、統廃合といったリストラ型の移転需要が顕在化し、空室率はさらに上昇。2000年には、東京23区の空室率を上回る5%台に突入した。翌年には、隣接する「さいたま新都心」で次々とビルが竣工し、大宮の需要を吸引。その後も厳しい市況が続き、2003年9月には、調査開始以来、最高水準となる9.1%の空室率を記録した。

大宮からあふれた需要を吸引してきた浦

	2001.3	2001.6	2001.9	2001.12	2002.3	2002.6	2002.9	2002.12	2003.3	2003.6	2003.9
大宮	5.4%	5.9%	5.1%	5.5%	6.3%	7.5%	8.6%	8.4%	8.1%	8.7%	9.1%
浦和	8.1%	8.9%	9.7%	9.8%	9.2%	15.2%	17.9%	18.8%	21.4%	22.8%	25.0%
千葉	19.1%	19.9%	21.5%	21.7%	22.3%	23.6%	24.5%	22.1%	22.1%	23.7%	23.8%
横浜	5.6%	6.3%	6.7%	6.6%	6.9%	7.8%	7.5%	8.2%	8.3%	8.8%	9.5%
東京23区	3.6%	3.7%	3.8%	4.3%	4.5%	5.1%	5.3%	6.1%	6.1%	6.6%	7.0%

和ゾーン(以降「浦和」)は、大宮の市況の影響を直接的に受けるゾーンである。大宮の空室率が1%以下のときには、その積み需要の受け皿となり、浦和の空室率も4.1%まで回復したが、大宮の需要に陰りが見えると、空室率は急上昇。2002年に官公庁が集積するさいたま新都心が街びらきを迎えると、これまで浦和に集積していた市役所や県庁関連の需要が流出し、空室率は一気に上昇する。さらに、96~97年に大宮で物件が払底していた時期に流入してきた企業が、大

宮の空室増加に伴い、再度大宮へ移転する現象も見られるようになった。そのため、浦和の空室率は、2003年9月には、ここ10年間高水準で推移していた千葉ゾーンの空室率を抜き、過去最高水準となる25.0%を記録した。

2004年春には、大宮駅西口の鐘塚A地区市街地再開発事業(シーノ大宮)により、2棟の大型ビルが竣工を迎える。2棟合わせて1万坪を超える新規供給が予定されており、今後のさいたまの市況動向が注目される。

平均募集賃料推移

大宮の平均募集賃料は、92年には東京23区と10,000円/坪以上の開きがあった。しかし、低水準の空室率に支えられ、98～2002年は、大宮が東京23区を上回っている。2003年に入ってから、両ゾーンとも13,000円台/坪で推移している。

浦和の平均募集賃料推移は、大宮と比較すると、2,000～4,000円安い。面白いことに、96～2000年まで、浦和と大宮の募集賃料は、シーソーのように全く逆の動きを見せていた。しかし、2001年からは、両ゾーンとも緩やかな下落傾向を示している。

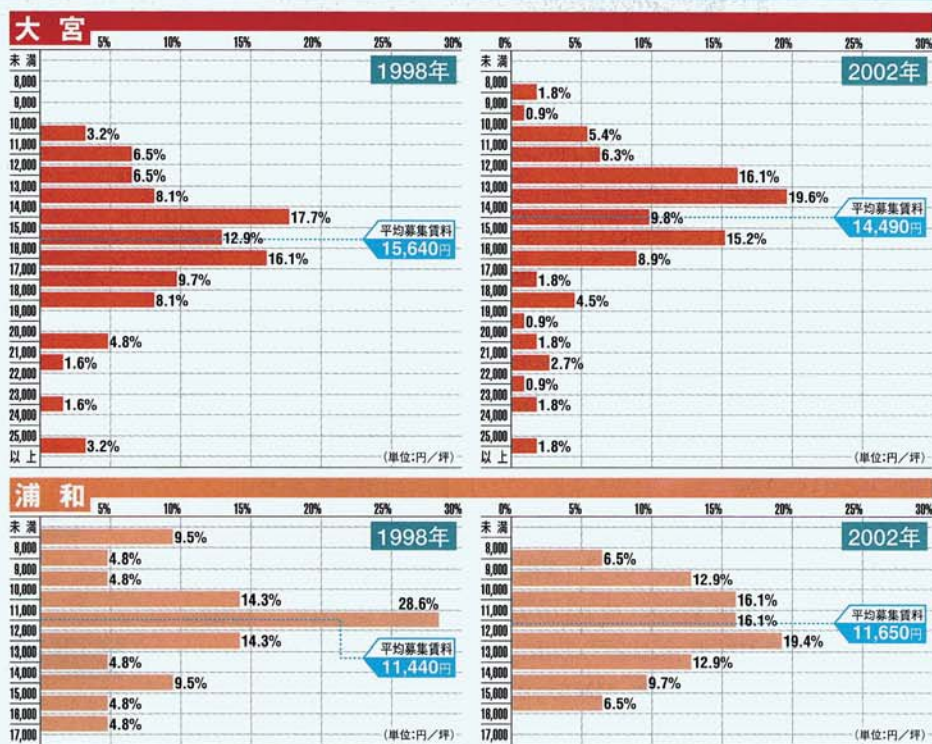


募集賃料推移

右のグラフは、大宮と浦和の、98年と2002年における募集賃料分布を表したものである。

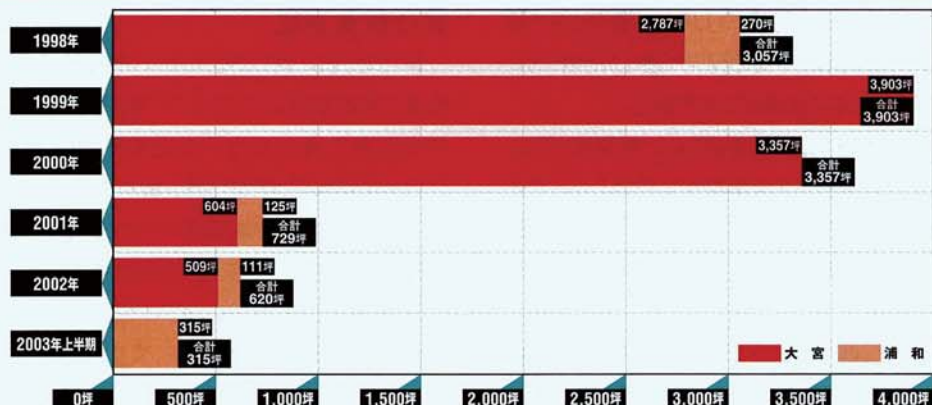
大宮の募集賃料は高水準で推移するが、98年と2002年を比べると、4年間で募集価格帯にバラツキが見られるようになった。上は、25,000円/坪以上、下は9,000円/坪未満と幅広い。これは、ビルの規模や設備水準による市場の二極化が進んだためと思われる。2002年の平均募集賃料はやや下落し、14,490円/坪となったが、それでも首都圏の中で高水準を保っている。

2002年の浦和の募集賃料は、98年と比較すると、8,000円/坪以上～16,000円/坪以下の間で価格帯がまとまったが、98年ほどの強い相場感は見られない。また、平均募集賃料は210円/坪上昇し、11,650円/坪となった。



新規供給面積

97年頃までビル不足の続いた大宮では、竣工時満室稼働するビルがほとんどであった。しかし、中小ビルを中心に約2,800坪の新規供給があった98年には、条件交渉の余地が出始めている。99年、2000年には、毎年3,000坪を超す新規供給があり、手狭感や機能面に不満を抱いていたテナント企業の潜在需要を掘り起こす形となった。2001年以降の新規供給は大きく抑制されたが、隣接するゾーン外の“さいたま新都心”において、高水準の設備を備えたビルが次々と竣工。2002年4月には、地上35階建ての「ランド・アクシス・タワー」（貸室総面積：約11,000坪）が新都心に竣工し、



大宮、浦和の市場に影響をもたらした。2004年春には、大宮駅西口の再開発事業で2棟の大型ビルが竣工し、合わせて1万坪を超える久々の大型新規供給が予定さ

れている。これらに触発された新規需要の創出を期待したい。

浦和では、新規供給の抑制傾向が続いている。今後も、まとまった供給予定はない。

ビジネス街徹底分析・さいたま 第三章

開発・再開発計画

新都市・さいたまの 新しい歴史を拓くプロジェクト群

旧浦和・大宮・与野の3市合併によって2001年に誕生した“さいたま市”。現在進められているプロジェクトは、合併前からのものがほとんどだが、同市の新しい歴史に刻まれるべき大型プロジェクトも多い。本章では、主要駅周辺の大型プロジェクトを中心に紹介し、新都市・さいたまの未来像を探ってみたい。

浦和駅周辺

西口南地区

浦和駅周辺は、“県都”の玄関口であり、駅前には商業店舗が集積している。西口北地区では、交通広場が整備され、伊勢丹、コルソなど大型商業施設が先行して整備されている。しかし、西口南地区は、道路が狭く、建物の更新も遅れた地区であった。そこで、再開発によって、“賑わいと潤いのある生活都心”の形成を目指し、駅の東西を結ぶ都市計画道路・田島大牧線を設け、4つの街区として整備計画がつけられている。

すでに、今年3月には、同第三地区市街地再開発事業として「エイベックスタワー浦和」が竣工。約4,380㎡の敷地に、地上31階建ての超高層住宅棟(中央棟・全212戸)のほか、中規模業務棟として、東館、南館、西館の中高層建物(地上7階建て以下)がある。また、地下部分には、公共駐車場も併設されている。さらに、市域幹線道路となる田島大牧線(幅員25m)を新設。その上に歩行者デッキを設け、西口南地区全体の開発が進んだときには、街区をつなぐ装置となる予定だ。

第三地区に続いて事業化した第四地区では、地上31階建ての超高層住宅を中心として低層部に商業機能を導入するA棟、地上9階建ての中高層住宅・B棟の2棟を整備する計画である。

また、西口南地区周辺では、浦和駅周辺鉄道高架化事業も進められている。駅東西の一体化を図り、回遊性を高めるほか、貨物線に旅客ホームを新設し、池袋・新宿方面行き中距離列車の浦和駅停車を実現する。2008年度には、駅の東西自由通路や、都市



計画道路・田島大牧線のうち、浦和駅周辺部分が完成する予定である。

東口駅前地区

東口地区は、西口地区に比べ都市基盤の整備の遅れが目立つ。そこで、浦和駅東口駅前地区第二種市街地再開発事業では、約2.8haの区域に、駅前交通広場や市民広場、地下公共駐車場、幹線道路などを総合的、一体的に整備した施設建築物が計画されている。

建築物は、地上10階・地下4階建てで、図書館、生涯学習支援センター、文化活動プラザなどの公共施設や商業施設中心の構成で予定されている。しかし、商業キーテナントとして決定していた(株)マイカルとの出店協定解除により、事業の再構築や出店誘致に向けた調整作業が、現在複数社と進められている。



大宮駅周辺

S-INO OMIYA 《シーノ大宮》

東北・上越新幹線のほか、JR4線、私鉄、新交通が交錯する大宮駅。1982年に大宮駅を始発とする東北・上越新幹線が開業し、85年には大宮―上野間を新幹線が結ぶようになると、駅周辺では、ビルの竣工ラッシュを迎えた。88年には、駅西口に大宮初の超高層大型ビル「ソニックシティ」が竣工。街全体のオフィス街化が本格的になった。

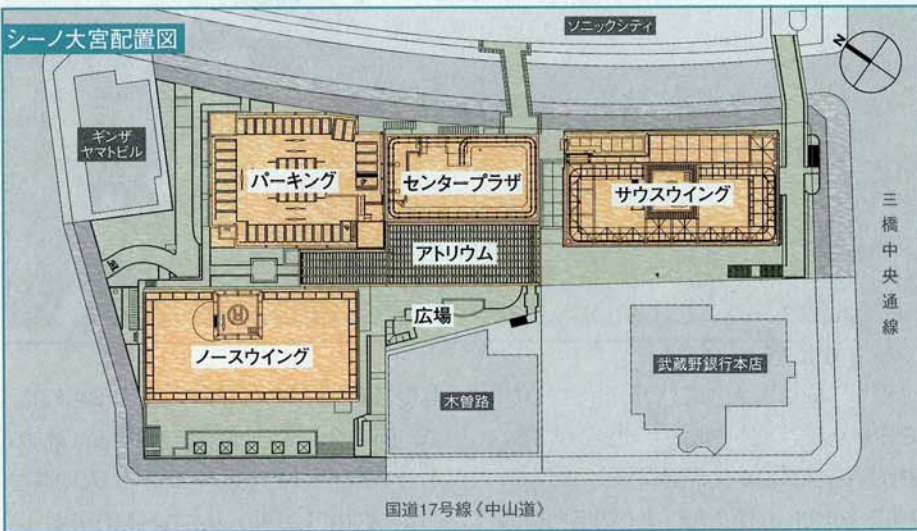
現在、駅西口の大宮鐘塚A地区で進められているのが、第一種市街地再開発事業・S-INO OMIYA 《シーノ大宮》である。名前の由来は、ポルトガル語で鐘を表す「SINO」に、さいたま(桜木町)・インテリジェント・ニュー・オフィスの頭文字を当てはめたというもの。三橋中央通りと国道17号線に面した約1.4haの地区に、業務施設2棟(サウスウイング、ノースウイング)、公共・商業施設(センタープラザ)、大型駐車場の4棟の建物と、市民の憩いの広場などが整備される。竣工は、2004年春を予定。なお、これらの施設は、ペDESTリアンデッキによって、大宮駅やソニックシティなどと一体的に結ばれ、さいたま市の新しい顔として期待されている。



シーノ大宮 概要

- 全体概要
 - 地区面積/約1.4ha(道路含む)
 - 敷地面積/約11,233㎡
 - 延床面積/81,139.35㎡
- サウスウイング
 - 敷地面積/2,959.76㎡
 - 延床面積/29,952.42㎡
 - 構造/鉄骨造(地上部)、鉄骨鉄筋コンクリート造(地下部)
 - 規模/地上19階、地下2階、塔屋1階
 - 駐車場/平面10台、機械式50台(合計60台)
- ノースウイング
 - 敷地面積/3,083.98㎡
 - 延床面積/30,775.05㎡
 - 構造/鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
 - 規模/地上20階、地下1階、塔屋3階
 - 駐車場/56台

シーノ大宮配置図



大宮駅東口都市再生プラン

駅東口周辺は、主に商業やサービス機能などが集積し、さいたま市の都心を形成している。しかし、中心商業地の活性化や、市街地環境、交通環境の改善など、一方で多くの課題を抱えているのが現状である。

そこで、東口地区では、歴史や特性を活かしながら、100万都市の都心にふさわしいまちづくりを進める骨格として、以下の4つの都市軸と3つの都市拠点を整備する。

《4つの都市軸形成》

- 東口シンボル都市軸…大宮中央通線の再生
- 緑と文化・歴史の環境軸…氷川参道の再生
- 賑わいの回遊軸…中山道の再生
- 拠点をつなぐ連結・交流軸…氷川緑道西通線の強化

《3つの拠点整備》

- 商業・交通・市民サービスの拠点…駅前周辺地区
- 広域交流の拠点…大宮区役所周辺地区
- 緑・アミューズメント・都心居住の拠点…市民会館周辺地区

なお、さいたま市では、住民の自主的なまちづくり活動を支援するため、まちづくり団体に対する「まちづくり支援補助金制度」や「まちづくり専門家派遣制度」を用意している。そのほか、啓発活動として「まちづくりセミナー」も行っている。

さいたま新都心

1984年に機能を廃止した、旧国鉄大宮操車場跡地の整備計画から始まった“さいたま新都心”。86年に、国が東京都区部への一極集中を解消するため、大宮・浦和地域を業務核都市と位置付け、89年には、主に関東甲信越地方を管轄する国の行政機関の移転先地として決定され、都市基盤整備公団施行の土地区画整理事業の都市計画決定がなされた。そして、2000年には、国の合同庁舎や郵政庁舎、さいたまスーパーアリーナなどが竣工。同年4月には、JRさいたま新都心駅が開業し、5月5日の街びらきを迎えた。

就業人口13,000人（うち官公庁関係7,000人）となった現在も、その開発は進んでいる。2004年春には、首都高速道路高尾埼玉大宮線が、地区内をトンネルで貫き、出入口としてさいたまスーパーアリーナ西側にオンランプ、東側にオフランプが設けられ、道路ネットワークの整備が進む。同地区の自動車交通の利便性が、大きく向上すると期待されている。

今年、さいたま新都心駅周辺地域は、都市再生緊急整備地域に指定された。整備目標として、国の行政機能を核とした業務・商業等の高次都市機能の集積拠点を形成することが掲げられている。また、地区縁辺部においては、都市型居住機能の導入を検討することが挙げられており、今後は、この居住機能の導入も視野に入れた開発計画が検討されていくものと思われる。

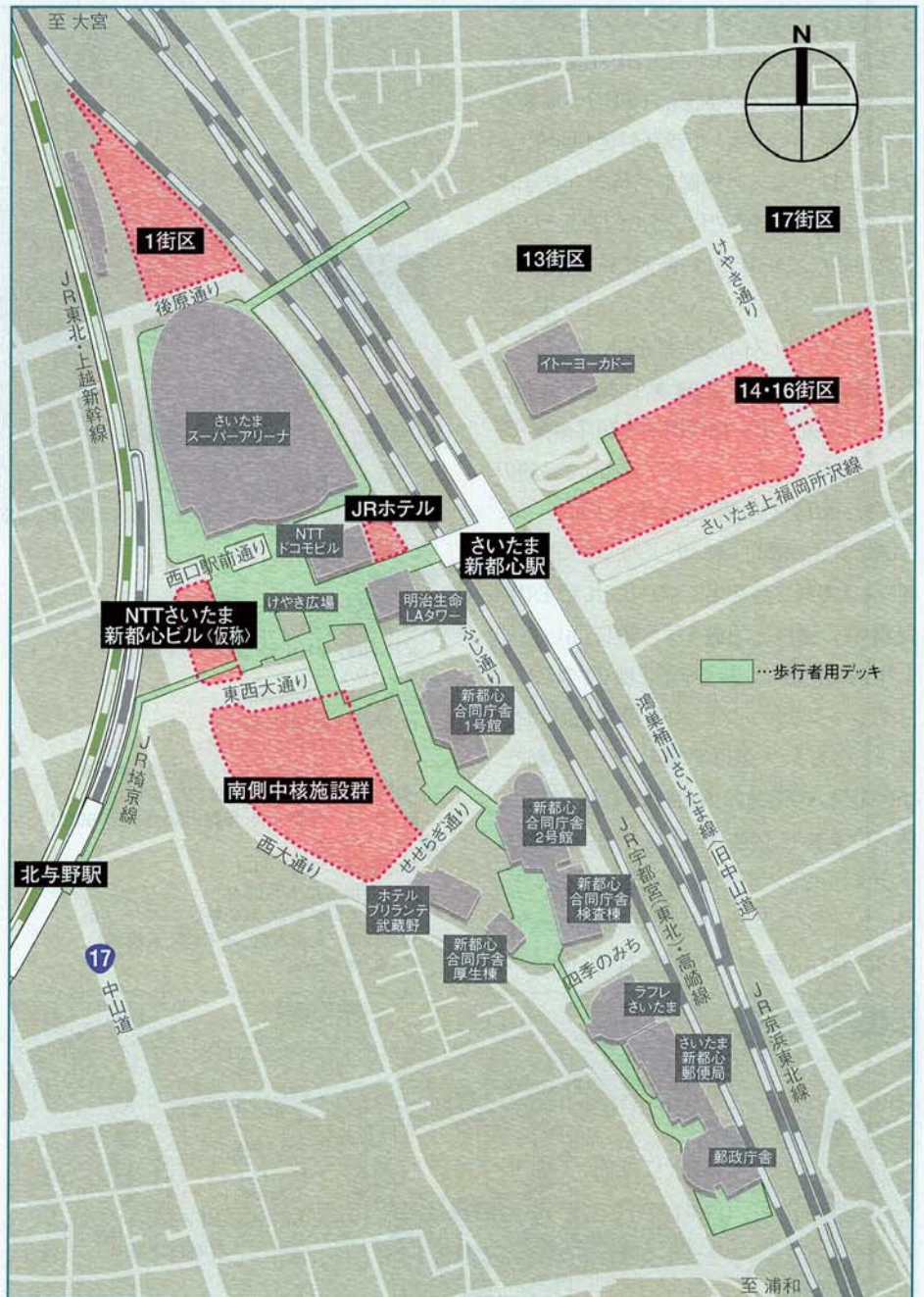
以下に、現在明らかになっている主な開発を紹介する。

NTTさいたま新都心ビル（仮称）

さいたま新都心を中心とした情報通信需要への対応、及び情報通信ネットワーク等監視拠点の構築を目的とした、NTT東日本の自社ビル。地上15階・地下2階建て、高さ約78m、延床面積は約44,000㎡。2002年5月に着工し、2004年7月の完成予定。北与野デッキ部分は、2002年4月から供用を開始している。

1街区

南側中核施設群の南側エリアと同様に、都市基盤整備公団が譲受人を募集中の1.1haの街区。都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市型居住機能の導入も踏まえた民間企業の提案を受け付けている。



14・16街区

駅東側には、片倉工業が所有する約12.6haの大規模工場跡地（片倉街区）がある。同社は、ここに「カタクラ新都心モール」を建設する予定だ。さいたま新都心の賑わいの核となる、エンターテインメント性の高い商業施設を整備するもので、工事は第1期から第4期までの4段階で進められる。

第1期となる14街区・16街区では、大規模

な低層型ショッピングモール（地上3階建て、延床面積約33,000㎡）を建設する。駅前の14街区には、12スクリーン、約2,700席を有する県内最大級のシネコン「MOVIXさいたま」や紀伊國屋書店を中心に、有力専門店が集まる。東側の16街区には、約1,000台を収容する立体駐車場が設置され、両街区と駅は、歩行者デッキで接続される。同事業は、

	A棟(14街区)	B棟(14街区)	C棟(16街区)	連絡ブリッジ
主要用途	店舗	映画館、店舗	駐車場	空中連絡通路
敷地面積	15,616㎡	7,919㎡	9,329㎡	—
建築面積	11,553㎡	6,799㎡	7,323㎡	142㎡
構造	鉄骨	鉄骨	鉄骨	鉄骨
階数	地上2階	地上3階	地上3階	—
延床面積	19,797㎡	13,513㎡	21,540㎡	75㎡
建物軒高	13.0m	19.85m	10.11m	10.0m
建物高さ	19.5m	23.35m	11.26m	10.25m

2004年秋オープン予定で、約20年間の有期限事業として計画されている。

第2期は、概ね10年後をめどに、現在イトーヨーカドー、ゴルフセンターなどのある13街区において、既存事業の再構築を図りながら、広域商圏型の商業開発に着手する予定。第3期は、現在住宅展示場のある17街区、第4期は、14・16街区の本格開発に着手していく予定だ。

なお、さいたま新都心の西側、埼京線を挟んだ地域では、同じく来秋に「イオンさいたまショッピングセンター」が完成する。さいたま新都心周辺の相次ぐ商業施設開業が、古くか

らの商業集積地・大宮周辺に、どのような影響を及ぼすのか注目されるところである。

JRホテル

NTTドコモビルの東隣に、賑わいを創出するような機能を付加した複合型ホテルを、JR東日本が開発予定。

南側中核施設群

現状は、産学交流プラザ「彩の国8番館」と駐車場として、暫定利用されているエリア。エリアの北側は、県が彩の国8番館を活用した産学交流拠点形成のための事業を検討中。南側1.5halは、賑わい施設の事業化を見据え、都市基盤整備公団が譲受人を募集中である。

さいたま新都心



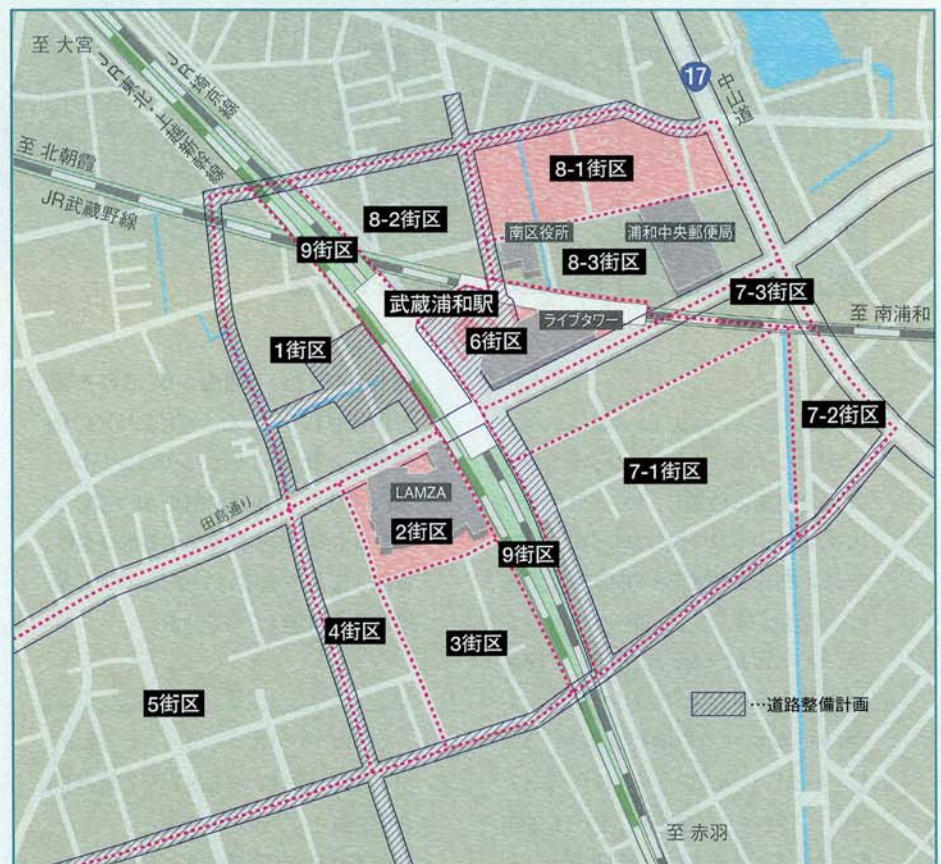
武蔵浦和駅周辺

武蔵浦和駅周辺は、鉄道はもとより、広域幹線道路においても、広域交通条件に恵まれたエリアである。さいたま市では、同エリアを副都心として位置付け、9つの街区に分けて、整備方針を基に段階的にまちづくり計画を進めている。

第2街区では、98年に商業・業務・住宅等の複合施設を備えた超高層ビル「LAMZA」（地上27階建て）が完成。現在、約1,000人が就労、約800人が居住している。また、第6街区では、2001年に大型商業施設、スポーツ施設、住宅等の超高層複合ビル「ライブタワー」（地上38階建て）が完成し、東口駅前広場、市営駐輪場等の公共施設も整備された。

組合施行のもと、現在、具体的に再開発事業が進んでいるのが、第8-1街区である。地上31階建ての超高層住宅棟（約370戸）を中心に、商業施設、ペントハウス棟を配置。周囲の都市計画道路も、併せて整備する。2004年に着工し、商業施設は2005年6月、住宅棟は2006年2月の竣工をそれぞれ予定している。

LAMZA (2街区)



8-1街区配置図

